

Nouveau dispositif « Scellier » pour l'investissement locatif

Depuis le 22 décembre 2008, ce nouveau dispositif permet d'obtenir, sous forme de réduction d'impôt, le remboursement par l'état de 25% du prix de revient d'un bien immobilier (appartement ou maison) destiné à la location.

Robien et Borloo (amortissement) cohabitent jusqu'au 31 décembre 2009 avec la loi SCELLIER.

Un investisseur en 2009 a donc le choix d'opter :

- soit pour la formule amortissement **Loi de Robien ou Borloo**
- soit pour la formule réduction d'impôt **Loi Scellier**

A partir du 1er janvier 2010 il ne restera que la réduction d'impôt SCELLIER.

La nouvelle loi Scellier est très intéressante car elle permet une réduction directe d'impôt (à hauteur de 25 % du prix du bien + les frais de notaire), elle s'adresse à tous les contribuables quelle que soit leur tranche d'imposition.

NATURE DES AVANTAGES FISCAUX :

Si vous achetez entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2010 :

- Vous bénéficiez d'une **réduction d'impôt égale à 25 % du prix d'acquisition du bien** (prix du bien + frais de notaire), plafonné à 300 000 €, soit **75 000 €** de réduction d'impôt maximum.
- Cette réduction est répartie sur **9 ans**, en parts égales (soit au maximum **8 333 € /an**)
- Au-delà de la 9ème année, vous bénéficierez d'une **réduction supplémentaire de 2 % du prix du logement** acquis si vous vous engagez à poursuivre la location de votre bien, pour une période de 3 ans, renouvelable une fois. Attention, cette réduction supplémentaire est soumise cette fois à des conditions de plafonds de loyers et de plafonds de ressources du locataire. Ainsi, en louant votre bien 15 ans, vous récupérerez jusqu'à **37 % du prix du bien sous forme de réduction d'impôt.**

Si vous achetez entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2012 : le dispositif reste applicable, mais avec une réduction d'impôt égale à 20 % (et non plus 25 %) du prix de revient du bien.

A savoir : si le montant de la réduction d'impôt est supérieur à l'impôt dû, la différence sera reportable durant 6 années.

LES CONDITIONS :

Quels logements ?

Pour bénéficier du dispositif de défiscalisation Scellier, votre bien immobilier doit remplir les conditions suivantes :

- être **neuf ou acquis en l'état futur d'achèvement** (VEFA),
- être **acquis entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012**,
- être **loué nu**, pour une **durée de 9 ans minimum** et dans les 12 mois suivant la date d'achèvement des travaux ou d'acquisition du bien,
- présenter des **caractéristiques thermiques et de performance énergétique** conformes aux réglementations en vigueur : **norme RT 2005**. *Cette « éco-conditionnalité » ne sera applicable qu'après la publication d'un décret (à venir) relatif à l'obligation, pour le maître d'ouvrage, de fournir à l'acquéreur une attestation.*
- être situé dans une zone géographique éligible. Il s'agit des zones où l'on note un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. La liste des communes sera précisée par décret : elle devrait comprendre les communes des zones A, B1 et B2 des dispositifs Robien et Borloo et exclure les communes de la zone C.

Attention : le dispositif de la loi Scellier ne pourra bénéficier au contribuable qu'à raison d'une seule acquisition ou construction de logement par an.

Quels locataires ?

Pour que vous puissiez bénéficier des avantages fiscaux, votre locataire :

- doit faire du logement sa **résidence principale**,
- ne peut pas être un membre de **votre foyer fiscal**.

Quels loyers ?

Vous fixez le loyer de votre bien en fonction des prix du marché. Pour bénéficier du **dispositif Scellier**, vous devez toutefois **respecter un plafond** qui dépend de la zone géographique dans laquelle se situe le logement.

Ces plafonds sont identiques à ceux appliqués dans le cadre du dispositif Robien.

CONTACTEZ-NOUS POUR UNE SIMULATION PERSONNALISEE
04.67. 72 .22 .92